

# Årsredovisning

för

## RYM Markutveckling AB

556688-5199

Räkenskapsåret

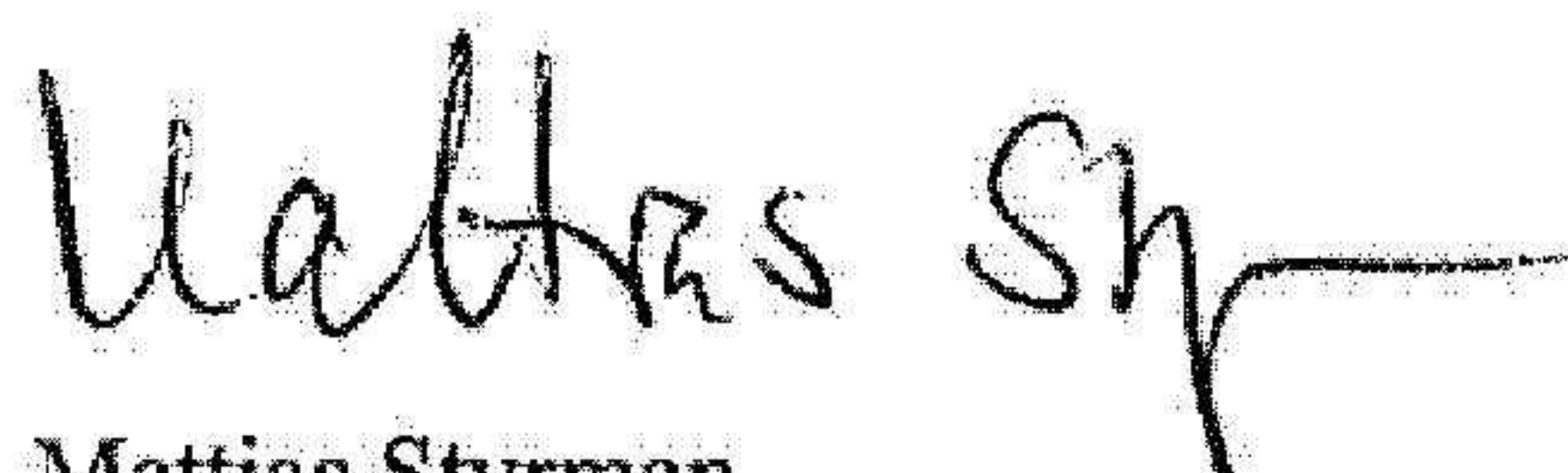
2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i RYM Markutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-11-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Haparanda 2022-11-16



Mattias Styrman

# Årsredovisning

för

## **RYM Markutveckling AB**

556688-5199

Räkenskapsåret

2021

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för RYM Markutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

RYM Markutveckling AB utgör ett helägt dotterbolag till RYM Holding AB, 556688-5264 med säte i Stockholm. RYM Markutveckling AB tog tillsammans med Haparanda kommun en detaljplan för ett nytt bostadsområde Skönvik. Detaljplanen vann laga kraft 2006 och bolaget startade byggnationen av bostadsområdet Skönvik, omfattande 265 villatomter. Fram till år 2011 har markanläggningarna i den första etappen färdigställts och en viss försäljning har skett av bebyggda villatomter. Den efterfrågan som förutsågs inför etableringen av Haparanda som handelsstad har dock inte uppfyllts på grund av ett flertal faktorer. Den finansiella krisen som inleddes i slutet av 2007 inverkade negativt på Haparandas utveckling, vilket i sin tur medförde att också försäljning av tomter och bostäder minskade kraftigt. Kravet på höjda kontantinsatser vid finansiering av privata byggnationer har inneburit en ytterligare börda för byggandet.

Det allvarligaste hindret mot exploateringen av Skönvik och tomtförsäljning har varit den fleråriga tvist som bolaget har haft med Haparanda Stad om driften av området. Staden har sedan 2012 i strid med detaljplanens bestämmelser vägrat utföra drift och underhåll av områdets anläggningar, vilket innebar att bolagets exploateringsområde Skönvik bl a inte snöröjdes på vintern, el-belysningen av gator upphörde, parkanläggningar inte sköttes mm.

Bolaget vände sig till Lantmäterimyndigheten för att tvinga kommunen att överta ansvaret för markanläggningarna. Lantmäteriet beslutade till bolagets fördel, vilket överklagades av kommunen till Mark- och miljödomstolen. Domstolen gav också bolaget rätt, vilket medförde att kommunen återigen överklagade domslutet till Mark- och miljööverdomstolen, som också gav bolaget rätt i att kommunen måste överta mark för anläggningarna och betala bolaget marknadspris för marken.

Kommunen överklagade ärendet till Högsta domstolen och ville i första hand att Lantmäteriförrättningen skulle ställas in och att kommunen inte skulle behöva överta mark och allmänna anläggningar. I andra hand att Kommunen inte skulle behöva betala marknadsvärde för marken och i tredje hand att Kommunen inte skulle behöva betala bolaget för deras rättegångskostnader.

Högsta domstolen beviljade i december 2020 prövningstillstånd för Kommunen med en partsinlaga från Sveriges Kommuner och regioner för att pröva frågan om Kommunen kan få undantag från Fastighetsbildningslagen och undvika att betala marknadsvärde för mark för allmänna platser. HD valde att inte pröva Kommunens begäran att Lantmäteriförrättningen skall ställas in och att kommunen måste överta mark för allmänna platser och drifta områdets anläggningar samt begäran att slippa betala RYM:s rättegångskostnader. Det tyder på att när HD förväntas komma med sitt avgörande under hösten 2021 så är det troligt att kommunen kommer att tvingas sköta driften av områdets gator, va-anläggningar, parker och elbelysning.

HD utslag kommer att bli viktigt för alla markägare som tänker upplåta mark till kommuner för exploatering. Beviljas kommunen undantag från befintliga lagar riskerar markägare att bli fastlåsta i

markinnehav eller ersättning för detta under ett okänt antal år i stället för nuvarande lag som anger att köp av fastighet måste genomföras inom 2 år, annars anses avtalet om fastighetsköp ogiltigt.

RYM Markutveckling AB har hittills vunnit i samtliga instanser och bedömer rättsläget som gott. Den slutliga domen är dock mycket viktig för bolagets framtid och möjligheter till att erhålla en fortsatt försäljning av tomter och bostäder i Skönvik.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	0	0	155	0
Resultat efter finansiella poster	-60	-138	16	3 573
Soliditet (%)	90	90	96	95

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	7 992 816	-137 796	7 955 020
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-137 796	137 796	0
Årets resultat			-60 111	-60 111
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>7 855 020</b>	<b>-60 111</b>	<b>7 894 909</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 855 021
årets förlust	-60 111
	<b>7 794 910</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 794 910
	<b>7 794 910</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-59 714	-137 206
Personalkostnader	3	0	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-59 714</b>	<b>-137 206</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-59 714</b>	<b>-137 206</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417	-590
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-398</b>	<b>-590</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-60 111</b>	<b>-137 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-60 111</b>	<b>-137 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-60 111</b>	<b>-137 796</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		8 345 000	8 345 000
<b>Summa varulager</b>		<b>8 345 000</b>	<b>8 345 000</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		320 850	395 740
Övriga fordringar		72 790	65 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>393 640</b>	<b>461 546</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-1 129	108
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>-1 129</b>	<b>108</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 737 511</b>	<b>8 806 654</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 737 511</b>	<b>8 806 654</b>

## Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 855 021

7 992 817

Årets resultat

-60 111

-137 796

**Summa fritt eget kapital**

**7 794 910**

**7 855 021**

**Summa eget kapital**

**7 894 910**

**7 955 021**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

224 847

224 052

Skulder till koncernföretag

482 023

482 023

Skatteskulder

53 400

50 440

Övriga skulder

-7 669

5 118

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

90 000

90 000

**Summa kortfristiga skulder**

**842 601**

**851 633**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 737 511**

**8 806 654**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

### Not 2 Koncernuppgifter

Bolaget utgör ett helägt dotterbolag till RYM Holding AB med org nr 556688-5624 och med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas ej enligt ÅRL 7 kap 3§.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Ersättningar till styrelsen har inte utgått.

2022111807655

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 270	179 270
Försäljningar/utrangeringar	-179 270	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>179 270</b>
Ingående avskrivningar	-179 270	-179 270
Försäljningar/utrangeringar	179 270	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-179 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

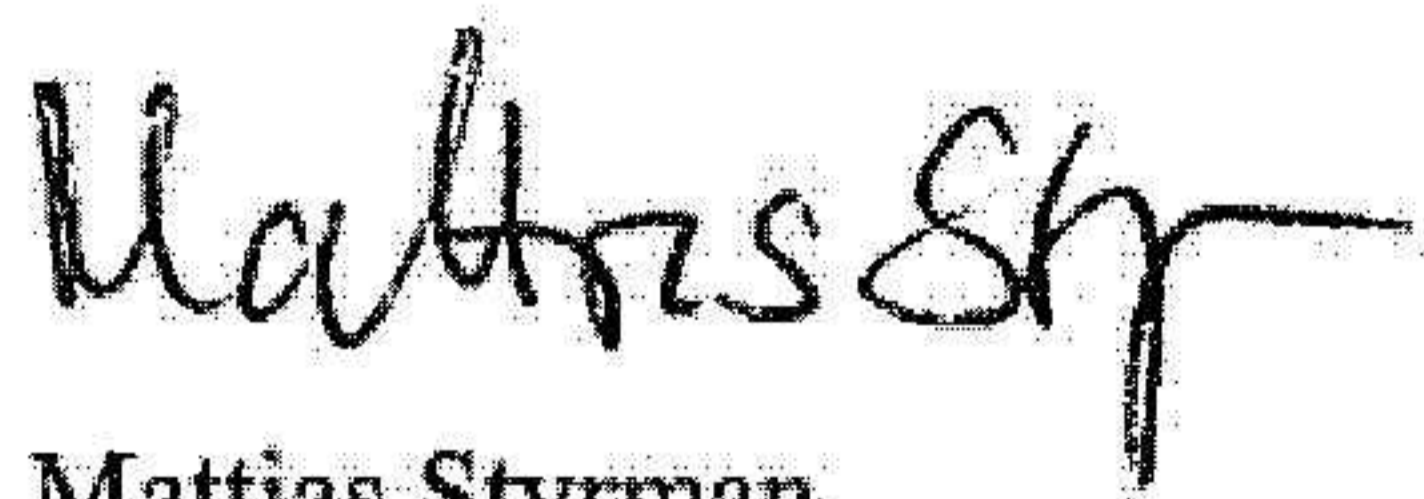
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	0	25 000 000
	0	25 000 000

**Not 6 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	1 839 578	1 839 578
	1 839 578	1 839 578

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Haparanda 2022-11-16




Mattias Styrman

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-11-16



Tapio Kostet  
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse med  
originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RYM Markutveckling AB, org. nr 556688-5199

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RYM Markutveckling AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RYM Markutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till RYM Markutveckling AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RYM Markutveckling AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till RYM Markutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

## Anmärkningar

Bolaget har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Haparanda den 16 november 2022

Tapio Kostet

Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse med  
originalet intygas: